



2025_CBS_10233 OMV_2025079620 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen van de indeling en de gevels van het nieuwbouwwolume aan gebouw C2, de sloop van het bestaande pakhuis, de vervanging door een nieuwbouw studentenhuysvesting gebouw C1 op de site "Groene Wandeling" en bronbemaling ikv geothermie en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Nieuwewandeling en Vestmolenpad, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 20 november 2025

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter
Hafsa El-Bazioui, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sofie Bracke, schepen; Evita Willaert, schepen; Joris Vandenbroucke, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Burak Nalli, schepen; Filip Watteeuw, schepen; Christophe Peeters, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 15.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

Groene Wandeling BV met als contactadres Kortrijksesteenweg 1052 bus D, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2025079620) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 11 juli 2025.

De aanvraag omgevingsvergunning met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit handelt over:

- Onderwerp: het beperkt wijzigen van de indeling en de gevels van het nieuwbouwwolume aan gebouw C2, de sloop van het bestaande pakhuis, de vervanging door een nieuwbouw

studentenhuisvesting gebouw C1 op de site "Groene Wandeling" en bronbemaling ikv geothermie en het exploiteren van warmtepompen

- Adres: Nieuwewandeling 124-127A en Vestmolenpad 3-12, 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 6 sectie F nrs. 331G4, 331H4, 331K4, 331F4, 331Z4, 331W4, 331X4, 331Y4, 331T4 en 331V4

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 3 oktober 2025.

De aanvraag volgde de vereenvoudigde procedure.

Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 14 november 2025.

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De bouwplaats is gelegen tussen Nieuwewandeling, Einde Were, Koolkapperstraat en Krijgsgasthuisstraat in de wijk Ekkerghem.

Het projectgebied is gelegen in het BPA Binnenstad Ekkerghem waar na stopzetting van deze activiteiten een gemengd project kan worden gerealiseerd.

Het pand (gebouw C, D en E) is **vastgesteld op de inventaris van het bouwkundig erfgoed** (relict ID-nr. 84432) en wordt hierin als "Bedrijfsgebouwen" omschreven:

In achterbouw, achter nummer 125 bevinden zich de gebouwen der vroegere N.V.

Samenwerkende Bierbrouwerij (1888), nadien Brouwerij "Belgica".

Als oudste delen incorporeert dit complex de resten van het voormalige stofscheederswerkhuis D. Van Monckhoven, dat in 1929 door de brouwerij opgeslorpt werd: een bakstenen gebouwtje, in het zuiden van het huidige terrein in 1881 op een hellend terrein gebouwd (naast een vroegere waterloop?). Telt een gelijkgrondse verdieping, waaronder nog één verdieping toegankelijk via het lagere niveau, en een kelder, onder zadeldak (pannen) met in de nok ingebouwde vierkante schouw (welke het vroegere ketelhuis markeert (gebouw D).

In het aan de Nieuwewandeling palende deel der huidige garage vinden we nog een interessante metaalconstructie, welke - doordat een tussenvloer gesloopt werd - duidelijk het gebruik van metalen kolommen als bouwtechniek toont (1889). Men kan heden een constructie zien, welke anders door de gewelfconstructie verborgen blijft: een gietijzeren I-balk (welke vroeger troggewelven droeg) gaat tussen op elkaar passende kolommen door. Eén verdieping hoger rusten twee balkijzers op een kolomkop, en dragen aldus de bakstenen troggewelven tussen metalen I-balken. Dit deel is reeds gesloopt.

Het voornaamste volume van het complex wordt gevormd door de massieve moderne brouwerij (gebouw C): een solide blok van vijf bouwlagen (omwille van een verticale productiecyclus der vloeistoffen) onder plat dak, uitgevoerd in een zelfdragende betonnen skeletbouw met vlakke vloerplaten, met bakstenen buitengevel (1926). Aan de zuidzijde hiervan is een betonnen laadkaai aangebracht, voorzien van gietijzeren anti-slip richels. Ten oosten van de binnenkoer, welke zich achter het drankendepot uitstrekt, bevinden zich de vroegere remises en stallen van 1933.(gebouw E)

Op deze plaats is een vergunning ageleverd voor de reconversie van de 'Schollaert-site' tot een gemengd project bestaande uit studentenhuisvesting, betaalbare huurappartementen, een

commerciële ruimte, buurtondersteunende functie, openbaar groen en een privaat microbos en het exploiteren van een bemaling en grondboringen bij de bouwwerken en van een transformatorcabine.

Voorliggende aanvraag betreft een wijziging ten opzichte van dit vergund project.

De aanvraag betreft een gecombineerde omgevingsvergunningsaanvraag met stedenbouwkundige handelingen en een ingedeelde inrichting of activiteit

Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

De aanvraag betreft de sloop van het bestaande pakhuis, de vervanging door een nieuwbouw studentenhuysvesting gebouw C1 op de site "Groene Wandeling" en het beperkt wijzigen van de indeling en de gevels van het nieuwbouwwolume aan gebouw C2.

Het nieuwbouwwolume van gebouw C1 wordt voorzien met dezelfde footprint als dat van het oorspronkelijke pakhuis.

De wijzigingen in deze aanvraag hebben geen impact op het rooilijnplan, het ontwerp van het openbaar domein of het ontwerp van de private groenruimte.

Het programma van de nieuwbouw (gebouw C1) blijft grotendeels gelijk aan de vorige vergunning, maar er wordt gezocht naar een logische planopbouw voor de studentenkamers. Door het praktischer inrichten van de gebouwen ontstaat er ruimte om op dezelfde footprint 7 extra studio's te voorzien.

Programma vergunde toestand voor gebouw B

- 112 studentenkamers
- 34 studentenstudio's

Programma vergunde toestand voor gebouw C

- C2: 36 studentenkamers
- C1: 9 studentenkamers
- C1: 19 studentenstudio's
- Ondergrondse bouwlaag met fietsenstallingen, technische ruimtes en bergingen

Programma nieuwe toestand voor gebouw C

- C2: blijft gelijk
- C1: geen studentenkamers
- C1: 35 studentenstudio's

De kelderverdieping behoudt hetzelfde programma als voorheen: gedeelte fietsenstalling voor gebouw C1 en C2, toegankelijk d.m.v. een helling naast het gebouw, gecombineerd met een technische ruimte.

Over de hele site komen in totaal 217 studentenverblijven i.p.v. 210.

Beschrijving van de aangevraagde inrichtingen of activiteiten

Het betreft de exploitatie van een bronbemaling in functie van geothermie.

Het betreft een wijziging aan een bestaande vergunning (OMV_2022160931).

Volgende rubrieken worden aangevraagd:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m³ Vermeerdering van het netto opgepompt volume met met 4.500 m³ per jaar klasse 3 Verandering	4500 m³

Volgende rubrieken zijn ongewijzigd:

16.3.2°a) | Het verwacht nominaal elektrisch verbruik van alle warmtepompen, zowel geothermische als lucht/water warmtepompen voor de verschillende gebouwen (A, B, C, D en E) | 150,7 kW

Volgende rubrieken zijn niet meer van toepassing:

12.2.1° | Klantencabine geplaatst in gebouw B, op de ondergrondse verdieping tegen de rooilijn zijde Nieuwewandeling. | 250 kVA

2. HISTORIEK

Volgende relevante vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Omgevingsvergunningen

- Op 13/04/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de reconversie van de 'Schollaert-site' tot een gemengd project bestaande uit studentenhuysvesting, sociale huurappartementen, een commerciële ruimte, buurtondersteunende functie, openbaar groen en een privaat microbus en het exploiteren van een bemaling en grondboringen bij de bouwwerken en van een transformatorcabine. (OMV_2022160931)
- Op 10/10/2024 werd een aktename afgeleverd voor de exploitatie van een bouwwerf. (OMV_2024122015)
- Op 26/06/2025 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het beperkt wijzigen van de indeling en de gevels van het nieuwbouwwolume met studentenhuysvesting in gebouw b op de site "Groene Wandeling". (OMV_2025025985)

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven (zie volledige adviezen op het omgevingsloket):

Voorwaardelijk gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 7 oktober 2025 onder ref: 010290-015/PV/2025

Besluit: VOORWAARDELIJK GUNSTIG, mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *Er dient benadrukt te worden dat bij de aansluiting van de openbare weg naar de brandweerweg (privaat of openbaar) de boordstenen van het trottoir over de volledige breedte van de brandweerweg (draaistalen 11/15) verlaagd dienen te worden met een maximale opstand 3 cm t.o.v. de rijbaan en dat er voldoende anti-parkeermaatregelen dienen genomen te worden om deze doorgang te garanderen (bv. parkeerverbod, voetpaduitstulping, parkeerhaken, arcering...)*

- *Aangezien de brandweerweg op de voorliggende plannen onvoldoende is uitgewerkt, en het wegenisontwerp uitermate belangrijk is voor de bereikbaarheid van het gebouw, dient voorafgaandelijk de werken, eerst het akkoord bekomen te worden van de brandweer over het definitieve uit te voeren wegenisontwerp.*

Geen bezwaar advies van **Fluvius** gemeld op 6 oktober 2025.

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** op 23 oktober 2025:

Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning:

- * Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.
- * Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.
- * Van zodra vergund en minimaal zes maanden voor wind- en waterdicht dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus door het online formulier in te vullen via <https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/> of via de applicatie "MyBuildingProjects".
- * De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.
- * Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com
- * Sloop en/of gevelwerken dienen ten laatste acht weken voor uitvoering gemeld te worden via www.proximus.be/afbraak

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie voor bouwpromotors vind je op Bouwen - Proximus for real estate

Voorwaardelijk gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 oktober 2025:

Wij vragen om onderstaande voorwaarden op te nemen in de vergunning:

Onze studiedienst stelde vast dat er een netuitbreiding nodig is om dit project aansluitbaar te maken.

De kosten van deze uitbreiding zijn ten laste van de aanvrager. Het technisch ontwerp en de offerte kan de aanvrager verkrijgen bij:

Wyre => Coax Build Support Liersesteenweg 4 2800 Mechelen 015 89 81 10 - cbs@wyre.be.

Gelieve deze aanvraag minstens 4 maanden voor oplevering van het gebouw in te dienen.

Bij afbraak van gebouwen waarop kabels zijn bevestigd is het belangrijk om minstens 8 weken voor de start van de werken een aanvraag in te dienen via volgende link =>

Deze vaststelling omvat niet de aftak- en aansluitkosten van de abonnee. Deze worden later met de gekozen provider verrekend.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde volgens het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' (goedgekeurd op 14 september 1977).

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005), maar niet in een gebied waarvoor er stedenbouwkundige voorschriften zijn bepaald.

Het projectgebied is gelegen in BPA 113 Binnenstad deel Ekkerghem. Het BPA maakt een onderscheid tussen zone voor hoofd- en bijgebouwen, tuinstrook en binnenkern. Vanaf de rooilijn wordt een zone van 18 m beschouwd als zone voor hoofd- en bijgebouwen, de zone vanaf 18 m tot 30 m betreft een tuinzone. De resterende perceelsoppervlakte, vanaf 30 m wordt beschouwd als binnenkern. (zie art.1.1)

De projectzone bevindt zich in:

- Centrumzone (zone voor hoofd- en bijgebouwen), Klasse 1 (tuinstrook en binnenkern)
- Zone B voor hoofd- en bijgebouwen, Klasse 2 (tuinstrook en binnenkern)

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp is in overeenstemming met dit algemeen bouwreglement.

Hoofdstuk 4 ABR: Grootchalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.

De projecten (gebouw B en C) voldoen aan de bepalingen voor GSHV, met daarbij 20,2% kleine kamers zonder eigen voorzieningen, 46% kamers met eigen voorzieningen, 33.8% studio's en geen kamers in een studentenappartement.

Hoewel het aantal studio's binnen deze aanvraag groter wordt, blijft de vereiste mix gewaarborgd.

Het complex voldoet aan de bepalingen rond individuele en gemeenschappelijke voorzieningen.

Er is een verplichte beheersovereenkomst met een hoger onderwijsinstelling opgenomen in de aanvraag.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

4.5. Archeologienota

De maatregelen in de archeologienota waarvan akte werd genomen om 12 september 2025 met referentienummer ID 34391 en

referentie <https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/34391> moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de aktename, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.

4.6. Erfgoeddecreet

Conform het decreet van 12 juli 2013 betreffende het onroerend erfgoed, Artikel 4.1.10. (01/01/2023- ...) geldt: als voor de sloop [...] van een onroerend goed dat opgenomen is in een vastgestelde inventaris [...] een omgevingsvergunning [...] vereist is, geeft de vergunningverlenende overheid in haar beslissing aan hoe ze rekening heeft gehouden met de impact van de aangevraagde handelingen op de erfgoedwaarden en -kenmerken van de onroerende goederen die in de voormelde inventarissen opgenomen zijn.

Erfgoedwaardering

De panden voldoen nog aan de beschrijving opgenomen op de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. Opname in het CHE-gebied en op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bevestigen de cultuur-historische waarde van het pand.

Het centrale hoge bakstenen gebouw (gebouw C) heeft op vandaag zijn erfgoedwaarde behouden: het is een laatste getuige van de voormalige industriële functie van deze site. Dit centrale hoge bakstenen gebouw, onderdeel van de voormalige brouwerij heeft niet alleen een beeldbepalend karakter in dit binnengebied door zijn volumetrie, maar heeft ook een kenmerkende industriële architectuur. Dit uit zich door de massieve bakstenen gevels en de betonnen binnenstructuur. Dit pand heeft een beeldbepalende, historische en industrieel archeologische waarde.

Advies

De aanvraag betreft de sloop van gebouw C. De aanvrager motiveert uitvoerig dat het gebouw stabiliteitstechnisch en bouwfysisch in dermate slechte staat verkeert, dat herstel of hergebruik niet realistisch is. Het verslag toont aan dat de noodzakelijke werken om de gebreken te verhelpen niet uitvoerbaar zijn zonder een verregaand verlies van erfgoedwaarden. Vanuit deze overwegingen kunnen we bijgevolg het zinvol behoud van het gebouw niet verder motiveren.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

Het project situeert zich in het stroomgebied van Coupure (beheer: Vlaamse Waterweg). Het is niet gelegen in overstromingsgebied.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
 - niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
 - gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal).
- De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein wordt momenteel bebouwd op basis van OMV_2022160931.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

Droogte

Het hemelwater dat neervalt moet op eigen terrein maximaal vastgehouden worden en niet afgevoerd. Om hier concreet uitvoering aan te geven werd het project aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en het algemeen bouwreglement van de stad Gent inzake hemelwater getoetst.

Het hemelwater wordt maximaal gerecupereerd en geïnfiltreerd zoals in de vergunde toestand. De wijzigingen van de aanvraag situeren zich in gebouw C1 dat nu een nieuwbouwwolume is. Het platte dak werd ingericht als groendak.

De infiltratie in gebouw C gebeurt via een wadi, aangelegd in het private microbos achter gebouw B en C. Deze wadi was ook al opgenomen in de basisvergunning en bedient ook gebouw B. Dit werd berekend op T100 en er wordt een noodoverloop voorzien naar de openbare riolering zijde Nieuwewandeling.

De wadi voldoet nog altijd aan de vernieuwde gewestelijke hemelwaterverordening.

Volgens de berekeningen uit de Hemelwaterverordening 2023 voor de wadi voor gebouw C moet het buffervolume 20.027 liter bedragen, en de infiltratieoppervlakte moet 48.55 m² zijn. Het buffervolume en infiltratieoppervlakte van de wadi uit de basisvergunning is respectievelijk 110.000 liter en 480 m². Deze wadi bedient ook gebouw B en is ruim voldoende om ook voor de infiltratiemogelijkheden van gebouw C te voorzien.

De verharde zone grenzend aan deelgebouw C1 infiltreert op natuurlijke wijze in de bodem. Dit betreft slechts een kleine verharde oppervlakte tegenover de oppervlakte van de aangrenzende onverharde zone. De hemelwaterverordening is dus niet van toepassing op deze verharding. Er werd in de basisvergunning een onderzoek uitgevoerd naar de infiltratiecapaciteit van de ondergrond waaruit bleek dat infiltratie mogelijk is.

De bemaling betreft een ingedeelde activiteit. De impact van de activiteit wordt besproken onder het aspect bodem en grondwater. De bemaling moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verdroging zal voorkomen worden.

Structuurkwaliteit en ruimte voor waterlopen

Het project heeft hierop geen betekenisvolle impact. Het project ligt niet in de nabije omgeving van de waterloop.

Overstromingen

Het projectgebied is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Er wordt geen effect op het overstromingsregime verwacht.

Waterkwaliteit

De lozing van het grondwater is een ingedeelde activiteit. De impact van de lozing wordt besproken onder het Omgevingstoets. De lozing moet voldoen aan de toepasselijke algemene en sectorale voorwaarden van Vlarem II (en de bijzondere voorwaarden) waardoor verontreiniging zal voorkomen worden.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Er is geen waardevol groen of boom verwijderd.

De bijkomende stikstofemissies komen enkel vrij door verkeer of stationaire bronnen tijdens de aanlegfase. Het Stikstofdecreet is niet van toepassing.

Het project zal geen betekenisvolle aantasting impliceren voor de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszones, noch onherstelbare en onvermijdbare schade berokkenen aan natuur in VEN.

Hieruit wordt besloten dat de aanvraag de natuurtoets doorstaat.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. BEKENDMAKING

De aanvraag volgt de vereenvoudigde procedure en moest dus niet aan een openbaar onderzoek worden onderworpen.

9. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Volume

De ruimtelijk principes uit het inrichtingsplan horende bij de basisvergunning blijven behouden. Hierdoor hebben de wijzigingen geen impact op het goedgekeurde rooilijnenplan, ontwerp openbaar domein en het ontwerp van de private groenruimte.

De hoogte van het nieuwe gebouw C1 werd afgestemd op het naastgelegen volume C2, en behoudt de samenhang tussen beide gebouwen.

Aangezien uit het bouwtechnisch en erfgoedonderzoek blijkt dat behoud niet mogelijk is, kan ingestemd worden met een nieuwbouwvolume dat zich binnen de bestaande volumetrie schikt. Het gebouw bestaat uit meer klassieke bouwhoogtes, waarbij de vloerpassen van volume C2 worden doorgezet. Hierdoor valt het volume iets lager uit dan het bestaande pakhuis. De impact op de omgeving is bijgevolg beperkt.

Programma

Het totaal aantal kamers blijft ongewijzigd.

Ook na het samenvoegen van de leefruimtes blijft de grootschalige studentenhuisvesting een voldoende kwalitatieve verdeling behouden.

Het project voorziet in een mix aan type en formaat van kamers. Deze voldoen aan de vereisten van het ABR voor grootschalige studentenhuisvesting. In het ontwerp is voorzien dat de gebouwen zich hoofdzakelijk richten naar het eigen terrein, om de eventuele geluidsoverlast naar de aanliggende panden te minimaliseren. Ook de leefruimtes zijn zodanig gesitueerd om zo weinig mogelijk hinder naar de burens toe te genereren. De leefgroepen beperken zich tot maximaal 13 studenten.

Groen

Er wordt waardevol groen of boom verwijderd bij de gewijzigde plannen. Ook de bemaling impacteert geen waardevol groen.

Mobiliteit

Aantal parkeerplaatsen

Om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening, bekijken we de voorgestelde parkeeroplossingen. De Stad beoogt de leefbaarheid en kwaliteit van de stad te bewaren en zelfs te versterken zonder de parkeeroverlast op de omgeving zonder meer te verhogen. De Stad stelde hiertoe een set van fiets- en autoparkeerrichtlijnen op, opgenomen in het Parkeerplan

Gent, deel uitmakend van het Mobiliteitsplan van de Stad. De parkeerrichtlijnen worden gebruikt om aan de hand van objectieve criteria de gewenste parkeerratio te berekenen:

1. Type functie: studentenhuisvesting
2. Ligging: oranje zone
3. Grootte: er worden **7 studentenkamers meer** voorzien in vergelijking met de vergunde situatie voor de gebouwen C1 en C2. Men gaat hier van 64 naar 71 studentenkamers. In totaliteit worden dan 217 studentenverblijven voorzien i.p.v. 210.

Rekening houdend met bovenstaande, vragen de parkeerrichtlijnen 7 extra fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 1 extra fietsparkeerplaats voor bezoekers. Daarnaast vraagt het project geen wijzigingen qua autoparkeerplaatsen. De voorgestelde plannen voldoen, want er wordt voorzien in een totaal van 71 fietsparkeerplaatsen voor bewoners en 22 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers.

Bij de berekening van de fietsparkeerplaatsen voor bezoekers bij OMV_2022160931 waren de vorige parkeerrichtlijnen van kracht (zijnde 0,1 per unit => 21 fietsparkeerplaatsen). Voor de toevoeging van de 7 studentenkamers wordt uitgegaan van de nieuwe parkeerrichtlijnen (zijnde 0,2 per unit = 1,4 – dus 1 extra fietsparkeerplaats).

De Nota fiets- en autoparkeerrichtlijnen is géén op zichzelf staand, verordenend instrument maar houdt wél rekening met de decretaal vastgestelde beoordelingselementen die de goede ruimtelijke ordening mee vorm geven. In die zin is deze nota dan ook te beschouwen als 'beleidsmatig gewenst met betrekking tot de mobiliteitsimpact', in de zin van art. 4.3.1 §2 2° a) van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening.

Uitvoering fietsparkeerplaatsen

Ook de inrichting van een fietsenberging is belangrijk om het fietsgebruik aan te moedigen. Een gebruiksvriendelijke berging wordt sneller gebruikt en stimuleert fietsgebruik.

Over het algemeen kan de kwaliteit van een fietsenberging worden afgemeten aan de hand van 4 criteria.

- 1) Locatie van de fietsenberging
- 2) Type fietsenstalling
- 3) Afmetingen van de fietsenberging
- 4) Bijkomende comforteisen

De fietslengte bedraagt 2 m. Het gangpad is minstens 2 meter breed. De fietsen worden voorzien op één niveau met een as-op-as-afstand van 0.50 m. **Dit impliceert dat de fietsenstallingen moeten voorzien worden in een hoog-laag-systeem. Dit kan niet worden afgeleid uit de plannen.**

Er dienen geen fietsparkeerplaatsen voor buitenmaatse fietsen voorzien te worden bij studentenhuisvesting.

De vrije hoogte bedraagt minimaal 2,50 m.

De locatie en de bereikbaarheid van de fietsenstalling is ongewijzigd ten opzichte van de basisvergunning. Voor beide gebouwen C1 en C2 wordt één grote fietsenberging voorzien in de kelder van gebouw C1. Deze is bereikbaar via een helling tussen gebouw C1 en B. De helling is ongewijzigd ten opzichte van de basisvergunning en bestaat uit een luie trap met fietsgoot. De fietshelling naar de parking bedraagt 13.75%. Dit ligt net buiten de contour van deze wijziging.

Ook de 22 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers vallen buiten de contour van de wijziging, maar op de plannen uit OMV_2022160931 kunnen we zien dat er reeds 22 fietsparkeerplaatsen (bezoekers studenten) ingetekend staan op privaat terrein. We herhalen daarbij nogmaals dat er aandacht zal besteed worden aan het sensibiliseren van de studenten betreffende het gebruik van deze bezoekersplaatsen. Deze zijn uitsluitend bestemd voor bezoekers en niet voor de studenten zelf. Wildstalling zal zo goed mogelijk vermeden moeten worden. De conciërge zal de taak voor sensibilisering en communicatie op zich nemen.



Uitvoering autoparkeerplaatsen

Niet relevant voor deze wijziging.

Voorwaarden

De 71 fietsen in de ondergrondse fietsenstalling worden voorzien met een as-op-as-afstand van 0.50 m. **Dit impliceert dat de fietsenstallingen moeten voorzien worden in een hoog-laag-systeem. Dit kan niet worden afgeleid uit de plannen.**

Milieuhygiënische en veiligheidsaspecten

Bemaling

Algemeen

De exploitatie van de bemaling moet gebeuren volgens de voorwaarden van Vlare II en de richtlijnen 'bemalingen ter bescherming van het milieu' (VMM, 2021).

Geplande toestand

De maximale diepte van de (uitbreiding) bemaling bedraagt 4 à 5 m onder het maaiveld (ifv liftput). Het grondwaterpeil wordt volgens het aanvraagdossier slechts 1 m verlaagd. Uit de sonderingsonderzoeken zou blijken dat het grondwaterpeil zich op circa 4 m onder het maaiveld bevindt. Het grondwater zal onttrokken worden aan een debiet van maximaal 5 m³/uur. Het stationair debiet zal circa 2,1 m³/uur bedragen. De duur van de bemaling wordt ingeschat op 45 dagen, maar veiligheidshalve worden 60 dagen aangevraagd. Het grondwater wordt volgens de aanvraag geloosd in de gemengde riolering (Nieuwewandeling).

Bemalingscascade (info: <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling>)

In eerste instantie dient er zo weinig mogelijk grondwater opgepompt te worden (beperken duur, peilgestuurd, waterremmende constructies). Het grondwater dat onttrokken wordt dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht worden buiten de onttrekkingszone (retourbemaling, herinfiltratie). Voor het netto debiet dat overblijft dient onderzocht of nuttig hergebruik mogelijk is.

Indien dit niet mogelijk is of aangewezen mag het grondwater geloosd worden op oppervlaktewater of in een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. In laatste instantie mag het bemalingswater in de riolering geloosd worden.

Stap 1 beperken en retourneren

Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>. Dit wordt als opmerking opgenomen.

Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

Dit wordt opgenomen als opmerking.

Door de dense bebouwing is er te weinig ruimte voor kwalitatieve retourbemaling of infiltratie.

Stap 2 hergebruik

Er wordt verwezen naar art. 5.53.6.1.3.§ 3 van Vlarem II. Gezien de bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Stap 3 lozen op waterloop of RWA

In de buurt van de bemalingswerken is geen oppervlaktewater aanwezig.

In de Nieuwewandeling is er een gemengde riolering en RWA aanwezig, deze laatste komt stroomafwaarts echter samen met de gemengde riolering

Stap 4 lozen in riolering (gemengd)

Het grondwater wordt geloosd in de riolering. Dit kan aanvaard worden.

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling. Met het oog op een goede werking van de openbare riolering wordt dit als bijzondere voorwaarde opgenomen.

Aangezien dit een uitbreiding van de reeds vergunde bemaling (OMV_2022160931) betreft. Wordt gewezen op:
Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering kan meer dan 10 m³/uur bedragen.
Conform Vlare II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via: <https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Wateroverlast

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

Bodem/grondwaterverontreiniging

De bemaling is niet gelegen in een PFAS no regret zone.
De decretale bodemonderzoeken binnen de stationaire invloedzone van de bemaling werden gescreend. In het kader hiervan werd per bodemdossier nagegaan welke verontreinigingsparameters aanwezig zijn of er potentieel verontreinigd grondwater kan worden opgepompt en in welke mate de geplande bemaling een invloed kan uitoefenen op de verspreiding van de aanwezige grondwaterverontreiniging.
Uit de toegevoegde screening blijkt dat, als gevolg van de bemaling, de arseen-verontreiniging van OVAM dossier 17521 mogelijk verspreid kan worden. Kans op verhoogde concentraties aan arseen in het grondwater van de bemaling is niet uit te sluiten.

Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.

Er mag enkel bemalingswater geloosd worden dat geen stoffen uit lijst 2C van Vlare II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II. Dit wordt opgenomen als opmerking.

Aangezien de bemaling zich geheel of gedeeltelijk bevindt binnen een zone, inclusief een straal van 20 meter errond, die potentieel verontreinigd is, moet het bemalingswater worden bemonsterd en geanalyseerd overeenkomstig artikel 5.53.6.1.6 van Vlare II. De bemaling mag pas opgestart worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm.

Volgende bijzondere voorwaarde wordt opgenomen:

De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

Volgens de aanvraag zal het bemalingswater dat geloosd wordt geen gevaarlijke stoffen bevatten in concentraties die hoger zijn dan 10x de toetsingswaarden vermeld in artikel 4.2.9.1, §3, 4° van Vlarem II, het (cumulatief) lozingsdebiet zal maximaal 1000 m³ per dag bedragen en de lozing zal maximaal zes maanden duren (uitzondering b bij rubriek 3.8). Rubriek 3.8 wordt bijgevolg niet aangevraagd.

De lozing moet te allen tijde voldoen aan de milieuvoorwaarden voor niet-ingedeelde lozingen van bemalingswater opgenomen in hoofdstuk 6.2 van Vlarem II en aan de sectorale voorwaarden van hoofdstuk 5.53 van Vlarem II.

Zettingen

De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen). Dit wordt als opmerking opgenomen.

Geluid

In de buurt zijn woningen aanwezig. De pompen zullen continu in werking zijn. Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder voor omwonenden minimaal zou zijn. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Verkeershinder

Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers. Dit wordt opgenomen als bijzondere voorwaarde.

Gecoördineerde bijzondere voorwaarden.

De bijzondere voorwaarden 1-4 uit de vergunning OMV_2022160931:

-Lozing bemalingswater

Er dient geloosd te worden op de RWA (Koolkapperstraat en/of Nieuwewandeling).

De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.

De lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.

-Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) ten gevolge van de bemaling moet te allen tijde vermeden worden.

-Droogte

De bemaling dient te gebeuren binnen de door de exploitant meegedeelde periode. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen, dienen de start- en einddatum van de bemaling via e-mail gemeld te worden aan de diensten Milieu en Klimaat (milieuenklimaat@stad.gent) en Toezicht (toezicht@stad.gent) van de stad Gent met vermelding van het dossiernummer. Deze melding dient te gebeuren op de dag van opstart en de dag van de beëindiging van de bemaling.

Ook het eventueel uitstellen van de bemaling naar een andere periode dan de hierboven meegedeelde, dient via e-mail aan dezelfde stadsdiensten meegedeeld te worden. Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwfase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

-Verkeershinder is mogelijk tijdens de bemalingswerken. Eventueel kunnen ook een aantal nutsleidingen worden omgelegd gedurende de civieltechnische werken. Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers, worden als volgt geactualiseerd.

1. Lozing

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

2. Geluidshinder

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder door de bemalingsinstallatie voor omwonenden minimaal zou zijn.

3. Verkeershinder

Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

De voorwaarde rond brandveiligheid wordt overgenomen:

- Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

CONCLUSIE

De gevraagde omgevingsvergunning is mits voorwaarden milieuhygiënisch, stedenbouwkundig en planologisch verenigbaar met de onmiddellijke omgeving, bijgevolg is het verslag voorwaardelijk gunstig.

Volgende rubriek wordt gunstig beoordeeld:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Vermeerdering van het netto opgepompt volume met met 4.500 m ³ per jaar Verandering	4500 m ³

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20221021-0041) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het verwacht nominaal elektrisch verbruik van alle warmtepompen, zowel geothermische als lucht/water warmtepompen voor de verschillende gebouwen (A, B, C, D en E) klasse 3	150,7 kW
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Bemaling met een een maximaal netto opgepompt volume van 16.500 m ³ per jaar. klasse 3	16500 m ³

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2025079620 Plannenset Bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen van de indeling en de gevels van het nieuwbouwvolume aan gebouw C2, de sloop van het bestaande pakhuis, de vervanging door een nieuwbouw studentenhuysvesting gebouw C1 op de site "Groene Wandeling" en bronbemaling i.k.v. geothermie en het exploiteren van warmtepompen aan Groene Wandeling bv (O.N.:0792836428) gelegen te Nieuwewandeling 124-127A en Vestmolenpad 3-12, 9000 Gent. De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt. Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

De rubrieken voor de inrichting/activiteit met inrichtingsnummer 20221021-0041 beslist het college als volgt:

Vergunde rubriek:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Vermeerdering van het netto opgepompt volume met met 4.500 m ³ per jaar Verandering	4500 m ³

De geactualiseerde vergunningstoestand van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit (inrichtingsnummer 20221021-0041) is:

Rubriek	Omschrijving	Hoeveelheid
16.3.2°a)	koelinstallaties, luchtcompressoren, warmtepompen en airconditioningsinstallaties (van 5 kW tot en met 200 kW) Het verwacht nominaal elektrisch verbruik van alle warmtepompen, zowel geothermische als lucht/water warmtepompen voor de verschillende gebouwen (A, B, C, D en E) klasse 3	150,7 kW
53.2.1°	Bemaling die technisch noodzakelijk is voor de verwezenlijking van werken of de aanleg van nutsvoorzieningen met een netto opgepompt volume per IIOA van maximaal 30.000 m ³ Bemaling met een een maximaal netto opgepompt volume van 16.500 m ³ per jaar. klasse 3	16500 m ³

Artikel 2:**TERMIJN**

De gevraagde milieuvergunning wordt verleend voor een termijn van 1 jaar. De termijn begint te lopen vanaf de datum van opstart bemalingswerken. Deze startdatum moet gemeld worden via de webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Dit doet geen afbreuk aan de

geldigheidsduur (verval) van voorliggende vergunning (Omgevingsvergunningsdecreet - hoofdstuk 8, afdeling 1).

De gevraagde vergunning voor de stedenbouwkundige handelingen kan verleend worden voor onbepaalde duur vanaf de datum van het besluit.

Artikel 3:

Legt volgende voorwaarden op:

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE GEPLANDE WERKEN:

Voorwaarden voortvloeiend uit externe adviezen

- De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 7 oktober 2025 met kenmerk 010290-015/PV/2025).).
- De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Proximus** op 23 oktober 2025 moeten strikt nageleefd worden.
- De voorwaarden uit het **voorwaardelijk gunstig** advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 3 oktober 2025 moeten strikt nageleefd worden.

Fietsenstalling

De 71 fietsen in de ondergrondse fietsenstalling worden voorzien met een as-op-as-afstand van 0.50 m. Dit impliceert dat de fietsenstallingen moeten voorzien worden in een hoog-laag-systeem.

Riolering

Volgens het zoneringsplan is het perceel gelegen binnen **centraal gebied of collectief geoptimaliseerd buitengebied**: er is riolering aanwezig en die is aangesloten op een waterzuivering. Het is verplicht om afvalwater aan te sluiten op de riolering.

Wettelijke bepaling rioolaansluiting:

De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het Algemeen en het Bijzonder Waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be/wettelijke-bepalingen.

Op www.farys.be/nl/rioolaansluiting vindt u meer info over:

- de specificaties en prijzen van de rioolaansluiting
- de belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer").

Aanwezige (wacht)aansluiting(en) dienen steeds gebruikt/(her)bruikt te worden. Je bent gebonden door de locatie, de diepteligging en het type aansluiting, namelijk afvalwater (=DWA) of regenwater (=RWA) ter hoogte van de rooilijn.

Je dient het ontwerp en de aanleg van de privéwaterafvoer -op privéterrein- hierop af te stemmen.

Hoe je nagaat of er al een rioolaansluiting aanwezig is, vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

In geval geen bestaande aansluiting werd teruggevonden kan een aanvraag voor een nieuwe rioolaansluiting ingediend worden via www.farys.be/nl/rioolaansluiting.

De exacte **locatie** van de nieuwe aansluiting op openbaar terrein moet in overleg met FARYS bepaald worden. Hou rekening met een mogelijk maximale diepte aan de rooilijn van 50 cm (onderkant buis).

De afvoer komt via de gevel op de rooilijn naar buiten. Dit vereist bijzondere aandacht. Je dient **terzelfdertijd met de werken van FARYS** ter hoogte van het overnamepunt (scheiding tussen privaat perceel en openbaar domein) een muurdoorvoer te voorzien. Een muurdoorvoer is een kort buisstuk met aangepaste diameter dat 20 cm buiten het voorvlak van de fundering van de voorgevel in het openbaar domein uitsteekt. Een muurdoorvoer is een deel van de privéwaterafvoer.

De verbinding van de privéwaterafvoer met de rioolaansluiting op het openbaar domein gebeurt door FARYS. De voorwaarden om dit te kunnen doen vind je terug op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Verbinding huisaansluiting - privéwaterafvoer").

Hou er rekening mee dat je ingeval van sloop en herbouw of grondige renovatie bij de aanvraag van een nieuwe rioolaansluiting zal moeten aantonen hoe het afvalwater op het betreffende perceel voorheen werd afgevoerd.

De aansluiting van afvalwater (DWA) op het rioleringsnet is verplicht als een riolering aanwezig is. De aansluiting van het regenwater (RWA) op het rioleringsnet is niet verplicht.

Opzoeken riolering bij sloop:

Ingeval van sloop of indien er kans is op beschadiging bij grondige renovatie dient de rioolaansluiting tijdelijk buiten dienst gesteld te worden. In dit geval moet je de aansluiting(en) op privaat terrein opzoeken ter hoogte van de rooilijn, waterdicht afstoppen en opmeten in afwachting van herbruik. De opmeting geef je door aan FARYS via www.farys.be/nl/melding-buitendienststelling.

Privéwaterafvoer:

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw en herbouw of het realiseren van een bijkomende huisaansluiting. Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Houd hier rekening mee bij de aanleg van de privéwaterafvoer.

Je bent verplicht om een septische put te plaatsen:

- * enkel voor zwart/fecaal afvalwater
- * van minimaal 2000 liter tot 5 IE (IE = inwonerequivalent)

- * +300 l/ IE tem 10 IE
- * +225 l/IE vanaf de 11e IE

Een hulpmiddel om het aantal IE van gebouwen te bepalen is terug te vinden op de technische toelichting van deel 4 van de code van goede praktijk

https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/publicaties/code-goede-praktijk-rioleringssystemen/Deel4_DWAsystemen_07_2014.pdf

De interne riolering moet zo ontworpen worden dat een aansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel mogelijk is (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

Het is toegestaan het regenwater in een gracht te laten lozen.

Er moet blijvend voorzien worden in een voldoende grote septische put per gebouw. Enkel alle toiletten zijn aan te sluiten op de respectievelijke septische putten.

Regenwaterpijpen op de straatgevel moeten in de gevel worden ingewerkt. Deze dienen binnenshuis op het interne rioleringssysteem aangesloten te worden.

Private hellingen mogen niet afwateren op het openbaar domein, dit dient aangepast te worden op het rioleringsplan.

Openbaar domein

Sloop:

Funderingsresten die vóór de rooilijn liggen, moeten worden uitgebroken.

Indien tijdens de werkzaamheden onvoorziene hindernissen opduiken (rioleringen, waterlopen, kelders e.d.) dan moet dit meteen worden meegedeeld aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Stads Kantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, mail: wegen@stad.gent. Of per post; Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Opbouw:

Bij het vastleggen van de vloerpassen en dorpelpeilen van het gebouw moet de bouwheer rekening houden met het bestaande peil van de dichtst bijgelegen rand van de openbare verhardingen. Het openbaar domein (zowel verharde als onverharde stroken) wordt aangelegd met een dwarshelling van 2% richting de as van de straat. De peilen van de bestaande verhardingen worden niet aangepast in functie van aanpalende bouwwerken. Er worden ook geen trappen en/of hellingen toegestaan op het openbaar domein om de gebouwen toegankelijk te maken.

De nieuwe gevelmuren (inclusief afwerking) dienen volledig op privaat domein binnen de perceelsgrens opgetrokken te worden zodanig dat het nieuwe voorgevelvlak de eigendomsgrens volgt.

De gevelmuren die tegen de perceelsgrens worden opgetrokken, moeten onder het trottoirpeil een diepte hebben van ten minste 1,50 m, zodat er zonder gevaar voor de stabiliteit van het gebouw uitgravingen op de openbare weg kunnen worden verricht tot op deze diepte.

BIJZONDERE VOORWAARDEN VOOR DE INGEDEELDE INRICHTING OF ACTIVITEIT

1. Lozing grondwater

- De lozingen van het onttrokken grondwater dienen 14 dagen voorafgaand aan de lozing te worden gemeld aan de exploitant van de openbare riolering, zijnde Farys, via www.farys.be/melden-van-bemaling.
- De kwaliteit van het bemalingswater moet worden bemonsterd en geanalyseerd voor het lozingspunt (na schoonpompen van de bemalingsinstallatie). De bemaling mag pas in gebruik genomen worden indien de resultaten beschikbaar zijn en afgetoetst werden aan de geldende norm. De analyseresultaten van het geloosde bemalingswater moeten voor de opstart van de bemaling samen met de beoordeling ten opzichte van de geldende normen bezorgd worden aan de dienst Toezicht van stad Gent via toezicht@stad.gent, met vermelding van het dossiernummer.

Het bemalingswater dient nadien bemonsterd te worden volgens volgende frequentie:

- bij concentraties hoger dan 80 % van de geldende norm: analyse in de eerste maand wekelijks en vervolgens maandelijks tot het einde van de bemaling of tot wanneer de recentste analyse maximaal 80 % van de geldende norm bedraagt;
- bij concentraties lager dan 80% van de geldende norm: geen herhaling noodzakelijk.

2. Geluidshinder

Alle mogelijke en noodzakelijke maatregelen (plaatsing, type, omkasting pomp,...) moeten genomen worden opdat geluidshinder door de bemalingsinstallatie voor omwonenden minimaal zou zijn.

3. Verkeershinder

Tijdens de periode van de bemaling dient de openbare weg steeds toegankelijk te zijn. Een plaatsbeschrijving dient te worden opgemaakt van de huidige toestand van het voetpad. Een veilige omleiding dient voorzien te worden voor de voetgangers/fietsers.

4. Veiligheid

Het bepalen en het aanbrengen van de noodzakelijke brandpreventie- en brandbestrijdingsmiddelen dient te gebeuren in overleg met en volgens de richtlijnen van de plaatselijke brandweer. De voorwaarden uit het advies van de Brandweerzone Centrum, Afdeling Brandpreventie dienen steeds nageleefd te worden.

De algemene en sectorale milieuvoorwaarden van titel II van het VLAREM:

De integrale en geconsolideerde tekst van titel II van het VLAREM is raadpleegbaar op de Milieunavigatie, via de link: <https://navigator.emis.vito.be/>

Bij wijziging van VLAREM wordt de exploitant geacht de meest actuele versie van de van toepassing zijnde bepalingen na te leven.

Artikel 4:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

STEDENBOUW

Openbaar domein, plaatsbeschrijving, werfzone:

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen,

(straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Ondergrondse constructies:

De bouwheer moet alle nodige veiligheids- en voorzorgsmaatregelen treffen om het onder water lopen van lokalen met regenwater/oppervlaktewater te voorkomen. In ieder geval zal het Stadsbestuur onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk kunnen gesteld worden voor het onder water lopen van laag gelegen constructies of constructies gelegen onder het straatniveau/omgevingsniveau.

MILIEU

Bemaling

-Een bemalingspomp mag enkel geplaatst worden door een boorbedrijf dat erkend is conform het VLAREL van 19 november 2010 voor de discipline, vermeld in artikel 6, 7°, a), 1), van het voormelde besluit. Om het beperken van de tijdsduur te garanderen bezorgt het erkend boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag nadat een bemalingspomp is geplaatst, van elke debietmeter die bedoeld is voor de registratie van het opgepompte en terug in de ondergrond gebrachte debiet, de volgende informatie via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen:

- het merk en serienummer
- het tijdstip van plaatsing en de tellerstand op het moment van de plaatsing

Bij het ontmantelen van de bemalingsinstallatie, bezorgt het erkende boorbedrijf uiterlijk de derde werkdag na de ontmanteling: het tijdstip van de ontmanteling en de tellerstand op het moment van de ontmanteling via een webapplicatie van de Databank Ondergrond Vlaanderen. Evalueer permanent of de bemaling nog vereist is, ook als de werf stilligt (verlof, juridisch geschil ...). Stuur bij indien mogelijk.

Praktische richtlijnen over hoe de gevraagde informatie moet worden doorgegeven, zijn te vinden op <https://dov.vlaanderen.be/richtlijnen-actieve-bemalingen>.

-Om het debiet en de impact van de bemaling zoveel mogelijk te beperken, moet de bemaling gestuurd worden op basis van het peil.

Elke bemalingspomp dient gestuurd op het grondwaterpeil in de peilbuis in een pompput of op het grondwaterpeil in aparte peilputten. De noodzakelijke verlaging wordt per bouwphase bepaald. De regeling van de peilsturing dient bijgesteld in functie van de vordering van de bouwwerken.

-De bemaling gelegen is op of nabij een risicoground van het bodemdecreet is er een verhoogd risico op verontreiniging in het bemalingswater waardoor het bemalingswater niet geschikt is om ter beschikking te stellen voor gebruik in nuttige toepassingen.

-Het lozingsdebiet van het grondwater in de gemengde riolering kan meer dan 10 m³/uur bedragen.

Conform Vlarem II moet de exploitant een schriftelijke toelating vragen aan Aquafin nv via:

<https://www.aquafin.be/nl-be/partners-en-bedrijven-water-lozen/lozen-van-bemalingswater>.

-Verspreiden van (rest)verontreiniging (over perceelsgrenzen van derden) moet te allen tijde vermeden worden.

Er mag enkel bemalingswater geloosd worden dat geen stoffen uit lijst 2C van Vlarem II bevat in concentraties hoger dan deze opgenomen in de indelingscriteria, vermeld in de kolom "indelingscriterium GS (gevaarlijke stoffen)" van art. 3 van bijlage 2.3.1 van VLAREM II.

-De exploitant dient alle voorzorgen te nemen om schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van een grondwaterwinning te vermijden (bv. zettingen).

Belangrijke bepalingen

Uitvoering

Van deze omgevingsvergunning mag worden gebruikgemaakt als de aanvrager niet binnen vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte is gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep.

Bekendmaking

De beslissing wordt bekendgemaakt conform Titel 3, Hoofdstuk 9, Afdeling 3 van het Omgevingsvergunningsbesluit.

Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 99.

§ 1. De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

De termijn, vermeld in het eerste lid, 1°, kan evenwel, op verzoek van de vergunninghouder, voor een periode van twee jaar verlengd worden als hij aantoonde dat de niet-verwezenlijking het gevolg is van een vreemde oorzaak die hem niet kan worden toegerekend. De vergunninghouder dient de aanvraag van de verlenging, op straffe van verval, met een beveiligde zending en minstens drie maanden vóór het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar in bij de overheid die de vergunning heeft verleend. Die overheid weigert de aanvraag van de verlenging alleen als:

- 1° er geen sprake is van een vreemde oorzaak die niet aan de vergunninghouder kan worden toegerekend;
- 2° de aangevraagde en vergunde handelingen strijdig zijn met inmiddels gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De overheid bezorgt haar beslissing uiterlijk de dag van het verstrijken van de oorspronkelijke vervaltermijn van twee jaar. Bij ontstentenis van een beslissing wordt de verlenging geacht te zijn goedgekeurd. Als de verlenging wordt goedgekeurd, worden de termijnen, vermeld in het eerste lid, 3° en 4°, ook met twee jaar verlengd.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen

van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

§ 2. De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

§ 3. Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeeltes, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

Artikel 100.

De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

Artikel 101.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1 worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, in voorkomend geval verlengd conform artikel 99, § 1, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI van de VCRO, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;
2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;
3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2025_CBS_10233 - OMV_2025079620 K - aanvraag omgevingsvergunning voor het beperkt wijzigen van de indeling en de gevels van het nieuwbouwwolume aan gebouw C2, de sloop van het bestaande pakhuis, de vervanging door een nieuwbouw studentenhuusvesting gebouw C1 op de site "Groene Wandeling" en bronbemaling ikv geothermie en het exploiteren van warmtepompen - zonder openbaar onderzoek - Nieuwewandeling en Vestmolenpad, 9000 Gent - Vergunning

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2025079620

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_GRW Afbraak_I_B_1.pdf	NjdELf6oLJfhwQaO3ksvhg==
BA_GRW Afbraak_T_B_1.pdf	qfWX/98zIFFHXOZ8FLyeKQ==
BA_GRW Afbraak_T_B_2.pdf	32EHAhi3SAJlqzpNhyFkZg==
BA_GRW Afbraak_T_B_3.pdf	8VZ2gGnMOw9JtBsJFmBFNQ==
BA_GRW Afbraak_T_B_4.pdf	G5zfpWmodTiDxEtz7bL7Nw==
BA_GRW Afbraak_T_B_5.pdf	hfwFWUzrYCvZmVltOsEPnw==
BA_GRW Algemeen_I_B_1.pdf	UGgQVD0A814KQ8fktQJ0DQ==
BA_GRW Algemeen_I_N_1.pdf	7aW7/i/jv9J7dMHoAH/Crg==
BA_GRW Algemeen_I_N_2_hemelwaterverordening.pdf	sl9yyC46rUXjoc4iqV7jnA==
BA_GRW Algemeen_I_V_1.pdf	k3le8E/1UUPnIR9Z9FpxSg==
BA_GRW Algemeen_I_V_2_hemelwaterverordening.pdf	/0uqmscpeABlss1YC70P1A==
BA_GRW Algemeen_L_N_1.pdf	WYjaVVEsb6uV+D/+TL8R8g==
BA_GRW Algemeen_L_V_1.pdf	d+2IM311Y4u7pclCEkoyqg==
BA_GRW Algemeen_T_B_1.pdf	PGhqrgmMpJTummPBLbHKWA==
BA_GRW Algemeen_T_B_2.pdf	VMT/VLwRuer6Fm4tET0B5Q==
BA_GRW Algemeen_T_B_3.pdf	+SgVGXSJaUVy6ErjkeYRZw==
BA_GRW Algemeen_T_B_4.pdf	0ilkAYEU9D4gEld8INss4w==
BA_GRW Algemeen_T_B_5.pdf	iTqqyRIKoYKL3AJF54PCRG==
BA_GRW Algemeen_T_N_1.pdf	erQk6RjeD5Q44L+H/Hr9g==
BA_GRW Algemeen_T_N_2.pdf	dxCSD2so4vJB0FrkwDarRQ==
BA_GRW Algemeen_T_N_3.pdf	Vh9Bx6B2kL29zYfImkjiug==

BA_GRW Algemeen_T_N_4.pdf	SFVbg6G+IU5/NZH8Kor0CQ==
BA_GRW Algemeen_T_N_5.pdf	tnGZ7GAeUoJ2SBhJr4XuoA==
BA_GRW Algemeen_T_V_1.pdf	JrpSmK6Og+IespJvYdWpyA==
BA_GRW Algemeen_T_V_2.pdf	K8qakbb8PoYGUOw+Xbh7kA==
BA_GRW Algemeen_T_V_3.pdf	NMnxaeCgnmbHNTBq8u8etA==
BA_GRW Algemeen_T_V_4.pdf	qTkaxr5tAHxoErOH/KwDCg==
BA_GRW Algemeen_T_V_5.pdf	Kexkaa+BM3u0EjxJMC7eMg==
BA_GRW Gebouw C_G_N_NO.pdf	rYRNDpJlR+tyeJXJ42cgOQ==
BA_GRW Gebouw C_G_N_NW.pdf	UP12onn/yeNBP/9zFQNeDQ==
BA_GRW Gebouw C_G_N_ZO_2.pdf	lT6YB3D7cNw5M67CsD+2CA==
BA_GRW Gebouw C_G_N_ZO.pdf	/Mi0lQyarElzqw3MAZE8wQ==
BA_GRW Gebouw C_G_N_ZW.pdf	BUKjshzJMOeLsqqqPShh6A==
BA_GRW Gebouw C_G_V_NO.pdf	mbAuTBx7UD8H7GMtg1lr2A==
BA_GRW Gebouw C_G_V_NW.pdf	EHZGt1HAuSoZUUp0vRqxtg==
BA_GRW Gebouw C_G_V_ZO_2.pdf	VnPmZB8e33oHZyAvAJ3edQ==
BA_GRW Gebouw C_G_V_ZO.pdf	5lmqH8p09KtHv06WQCUeuQ==
BA_GRW Gebouw C_G_V_ZW.pdf	AwYWETxN8W34zE4MdfYzgw==
BA_GRW Gebouw C_L_N_1.pdf	pmN5EXO3loXDvC9Y13BBtw==
BA_GRW Gebouw C_L_V_1.pdf	H3ZXCf0uX2YV6jEK517+ZA==
BA_GRW Gebouw C_P_N_-1.pdf	yl426ooUpAdgW7lxAFjnsA==
BA_GRW Gebouw C_P_N_0.pdf	NMJ05jDEREY+D9MCady+iw==
BA_GRW Gebouw C_P_N_1.pdf	/lzzBbZUh4+Phw9hPuEH8A==
BA_GRW Gebouw C_P_N_2.pdf	C/aSdVRJ5uVeDvJrw9l3LQ==
BA_GRW Gebouw C_P_N_3.pdf	HtxlY/nL+08FOVO+IO2Z3Q==
BA_GRW Gebouw C_P_N_4.pdf	bhFKyni65nW2itFKlwn4pA==
BA_GRW Gebouw C_P_V_-1.pdf	jUFS5PbLnBN9QJTFLDDP9A==

BA_GRW Gebouw C_P_V_0.pdf	cFtnqOANLmu5M+wW5QEpSw==
BA_GRW Gebouw C_P_V_1.pdf	7FA/dTWqXVAjTyLS0+fP0A==
BA_GRW Gebouw C_P_V_2.pdf	6INDBROZEb8TjXQoWIALSw==
BA_GRW Gebouw C_P_V_3.pdf	Q6x46e1ucvFK73S2H1lUtA==
BA_GRW Gebouw C_P_V_4.pdf	fcJlMkyPivfeRCpv08NB+Q==
BA_GRW Gebouw C_S_N_A.pdf	Hy/y0DCEgmkolvDNcJm8zA==
BA_GRW Gebouw C_S_N_B.pdf	8cHyxhoi9MY66pbwlqFgHQ==
BA_GRW Gebouw C_S_N_C.pdf	ucFHF/q2b10IT6LIW9FwoQ==
BA_GRW Gebouw C_S_N_D.pdf	19NL4OIkuTT1AJDjWqGAgA==
BA_GRW Gebouw C_S_N_E.pdf	NJFJKccEGFhHTpJ0eEgdNA==
BA_GRW Gebouw C_S_V_A.pdf	8p641CRCQRKSozo8eedaDg==
BA_GRW Gebouw C_S_V_B.pdf	bbAZzhllZCDhjx5IsOi+ew==
BA_GRW Gebouw C_S_V_C.pdf	plrkK1k0jfJgqQTbDvgpgA==
BA_GRW Gebouw C_S_V_D.pdf	QtHxaYUwTuVcWRx8SC9n8A==
BA_GRW Gebouw C_S_V_E.pdf	uJAmeozp+Jqbk2Saoctcrg==